

*Årsredovisning 2022
med bilagor
för
BRF ÖSTRA FYRISSTRAND*



Brf Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

dl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand är ett privatbostadsföretag som bildades vid ett konstituerande möte 2006-02-03 och registrerades av Bolagsverket 2006-03-03. Föreningen förvärvade genom köpekontrakt 2007-03-19, fastigheten Librobäck 10:9 som började byggas i juni 2006 och byggdes klar under 2008. Inflyttningen påbörjades 2008-01-21. Föreningen upplåter lägenheter och lägenhetsförråd. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2018. Föreningens hemsida: www.fyrisstrand.se

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022. Stämman genomfördes på Fyrishov i Uppsala. 30 medlemmar deltog. 24 av föreningens 28 lägenheter var representerade. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

	Vald till stämman		
Sten Lindgren	Ordförande	2023	
Gunnar Jäll	Ledamot	2024	
Susanne Rosén Hagstedt	Ledamot		2024
Maths Isacson	Ledamot	2023	
Ann-Cathrine Chkalikoff	Suppleant	2023	

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) i Västerås, Helene Ellingsen.

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Liisa Isacson.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Den ekonomiska/administrativa förvaltningen har utförts av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) i Västerås.
Fastighetsskötsel: Uppsala Fastighetstjänst AB.
Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB
Hissen: Kone AB Hissbesiktning: Inspecta
Övrigt
Bredbandstjänster: Telia
El: Upplands Energi AB och Vattenfall Fjärrvärme: Vattenfall Fjärrvärme
Vatten & Avlopp: Uppsala Vatten

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften. Föreningen har s.k. gemensam el (en abonnentavgift för hela fastigheten). Det innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar extra för den egna förbrukningen av hushållsel. Preliminär debitering sker månadsvis och avräkning årsvis. Vatten, värme, datauppkoppling med bredband, TV (Telia Lagom, f.n. 26 kanaler TV- & streamingpaket, Telia play) och bredbandstelefonti ingår i årsavgiften. I källaren finns en tvättstuga med två större tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Kostnaden för tvättstugan ingår i avgiften

dh

för lägenheten. Varje lägenhet har dessutom egen tvättmaskin och torktumlare.

Med fastigheten följer en andel i Fyrisstrands samfällighetsförening, där tre fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen omfattar gårdsområdet kring fastigheterna, parkeringsgarage, parkeringar, kommunikationsytor, grönytor, cykelförråd, byggnader för sophantering mm. Även ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, utomhusbelysning mm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under 2022 och kassan har ökat med 87 568 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 068 371 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 267 810 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 272 555 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsplanen 2022

Under året har två stamspolningar genomförts av FSAB till en kostnad av 35 075 kr.

FSAB konstaterade att fastighetens "stammar" är i mycket bra skick. Nästa stamspolning är planerad till 2027.

Dörrautomatik har monterats på dörrarna till entré och cykelrum av Tormax Sverige AB. kostnad 24 261 kr.

Vi har under året renoverat vår Fjärrvärmecentral. Efter 15 års användning var det dax för en uppgradering. Nu har vi en toppmodern anläggning som gör att vi använder fjärrvärmerna mer effektivt. Installationen gjordes av Siemens AB och Uppsala Fastighetstjänst AB. Kostnaden för installationen blev 242 689 kr

Under året har även en lagstadgad Radonmätning genomförts och fastighetens värden ligger klart under Strålsäkerhetsmyndighetens referensnivå. Nästa Radonmätning sker 2032.

Underhållsplanen 2023

I underhållsplanen har vi lagt in en fasadtvätt som kommer att göras under 2023. Huset är 15 år och kan behöva en tvätt. I underhållsplanen finns även en översyn av husets balkonger under 2023. I övrigt är inget större underhållsarbete planerat.

Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men vi ser inte något större behov av underhållsarbeten de närmaste åren.

Närmaste året

Vår solcellsanläggning på taket producerade c:a 19% av den el vi använde under året. Resterande el köper vi av Upplands Energi via Vattenfalls elnät. Vi kommer att köpa c:a 76 000 kWh under 2023. Vår kostnad för El har genom effektiva åtgärder minskat från 190 206 kr år 2010 till 129 348 kr år 2022.

Utförlig information finns på föreningens hemsida. www.fyrisstrand.se

Eftersom vårt senaste 3-års avtal gick ut 2022-12-31 är kostnaden för el osäker den närmaste tiden. Vi har i budgeten för 2023 räknat med 100% ökning av elkostnaden.

Ingen ändring av årsavgiften för föreningens lägenheter är planerad under 2023. Däremot är det osäkert hur det blir 2024.

Medlemsinformation

Je

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 785 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40 (41). Under året har 1 (0) bostadsrätter överlåtits. Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 57 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2006 - 2008 med första inflyttning 21 januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter: Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 252 kvm

2 rok	496 m ²	8 st
3 rok	924 m ²	12 st
4 rok	832 m ²	8 st

Summa bostadslägenheter 28 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar och inkluderar bostadsrättstillägg.

de

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 040 847	2 074 988	2 104 808	2 125 527
Resultat efter finansiella poster	kr	-64 469	-9 951	236 080	21 497
Soliditet	%	69	68	68	67
Likviditet	%	297	246	17	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	785	785	785	785
Skuldsättning per kvm	kr	9 478	9 618	9 746	10 155
Energikostnad per kvm	kr	182	194	420	285
Räntekänslighet	%	12,1	12,3	12,1	12,4
Sparande per kvm	kr	346	328	195	188

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	23 487 358	23 487 358	1 000 744	-683 928	-9 951
Reservering till yttre fond			267 810	-267 810	
Ianspråktagande av yttre fond			-200 183	200 183	
Balansering av föregående års resultat				-9 951	9 951
Årets resultat					<u>-64 469</u>
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 358	1 068 371	-761 506	-64 469

JK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-761 506
Årets resultat	-64 469
	<hr/>
	-825 975

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	267 810
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-293 681
I ny räkning balanseras	-800 104
	<hr/>
	-825 975

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-64 469
Dispositioner	25 871
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-38 598

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 042 500

dh

Brf Östra Fyrisstrand
769613-9919

7(16)

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 040 847	2 074 988
Summa rörelseintäkter		2 040 847	2 074 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-882 090	-698 122
Periodiskt underhåll	4	-293 681	-200 183
Övriga externa kostnader	5	-124 743	-349 036
Arvoden och personalkostnader	6	-35 986	-24 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 975	-548 770
Summa rörelsekostnader		-1 885 475	-1 820 485
Rörelseresultat		155 372	254 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 071	1 586
Räntekostnader		-223 912	-266 039
Summa finansiella poster		-219 841	-264 453
Resultat efter finansiella poster		-64 469	-9 950
Årets resultat		-64 469	-9 950
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-64 469	-9 951
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		293 681	200 183
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-267 810	-267 810
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-38 598	-77 578

JK

Brf Östra Fyrisstrand
769613-9919

8(16)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

66 905 574

67 454 549

Summa materiella anläggningstillgångar

66 905 574

67 454 549

Summa anläggningstillgångar

66 905 574

67 454 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

5 390

40 539

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 628

42 990

Klientmedel i SHB

1 836 670

0

Summa kortfristiga fordringar

1 879 688

83 529

Kassa och bank

Kassa och Bank

148 888

1 897 990

Summa kassa och bank

148 888

1 897 990

Summa omsättningstillgångar

2 028 576

1 981 519

Summa tillgångar

68 934 150

69 436 068

de

Brf Östra Fyrisstrand
769613-9919

9(16)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter		23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll		1 068 371	1 000 744

Summa bundet eget kapital 48 043 371 47 975 744

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-761 506	-683 928
Årets resultat		-64 469	-9 951

Summa fritt eget kapital -825 975 -693 879

Summa eget kapital 47 217 396 47 281 865

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 10, 11 21 033 292 21 660 416

Summa långfristiga skulder 21 033 292 21 660 416

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	310 540	0
Leverantörsskulder		45 330	148 325
Skatteskulder		40 544	80 864
Övriga skulder	12	10 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 048	264 598

Summa kortfristiga skulder 683 462 493 787

Summa eget kapital och skulder 68 934 150 69 436 068

de

Kassaflödesanalys

**2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 155 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 548 975

Erhållen ränta 4 070
Erlagd ränta -223 913

484 505

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 40 512
Ökning/minskning leverantörsskulder -102 995
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -17 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten 404 152

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -316 584

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -316 584

Årets kassaflöde 87 568

Likvida medel vid årets början 1 897 990

Likvida medel vid årets slut 1 985 558

de

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,38%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Jh

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 767 912	1 767 912
Hyror lokaler	0	31 200
Hyror parkering & garage	532 920	527 520
Elavgifter	77 800	0
Övriga hyresintäkter	28 800	0
Övriga intäkter	15	1 302
Brutto	2 407 447	2 327 934
Hyresförluster vakanser bostäder	0	104 054
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-3 600
Hyresförluster vakanser garage	-240 000	-240 000
Övriga vakanser hyresförluster	-126 600	-113 400
Summa nettoomsättning	<u>2 040 847</u>	<u>2 074 988</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	102 455	120 477
Reparationer, löpande underhåll	43 307	40 108
Elavgifter	107 538	129 652
Uppvärmning	224 048	225 957
Vatten och avlopp	77 597	82 138
Försäkringar	17 659	16 813
Avgift till gemensamhetsanläggning	155 256	40 000
Kabel-TV / Internet	71 078	0
Övriga fastighetskostnader	40 621	2 125
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 532	40 852
Summa driftskostnader	<u>882 091</u>	<u>698 122</u>

dl

Brf Östra Fyrisstrand
769613-9919

13(16)

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Underhåll fasad	0	162 695
Underhåll mark	0	37 488
Stampolning	35 075	0
Värmepump & styrventiler	234 345	0
Dörröpnare	24 261	0
Summa periodiskt underhåll	<u>293 681</u>	<u>200 183</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	0	173 800
Kontorsmaterial	0	8 694
Kommunikation	0	83 890
Revision	16 675	13 133
Föreningsmöten	5 983	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 772	53 997
Övriga förvaltningskostnader	20 124	0
Konsultarvoden	21 152	10 000
Övriga externa tjänster	0	2 119
Medlems- och föreningsavgifter	2 037	0
Övriga externa kostnader	0	3 404
Summa övriga externa kostnader	<u>124 743</u>	<u>349 037</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	31 500	20 000
Sociala kostnader	4 486	4 374
Summa arvoden, personalkostnader	<u>35 986</u>	<u>24 374</u>

de

Brf Östra Fyrisstrand
769613-9919

14(16)

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 390	1 586
Övriga ränteintäkter	-320	0
Summa finansiella intäkter	<u>4 070</u>	<u>1 586</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 910 151	-4 788 705
Årets avskrivningar	-548 975	-121 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 459 126	-4 910 151
Utgående planenligt värde	<u>48 740 574</u>	<u>49 289 549</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>66 905 574</u>	<u>67 454 549</u>

dh

Brf Östra Fyrisstrand
769613-9919

15(16)

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	21 400 000
	<u>78 000 000</u>	<u>57 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	57 400 000
	<u>78 000 000</u>	<u>57 400 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	5 390	40 539
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 390</u>	<u>40 539</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,92	2025-01-29	5 492 762
Stadshypotek	1,04	2026-12-01	9 244 746
Stadshypotek	1,45	2024-01-30	6 606 324
Summa skulder till kreditinstitut			21 343 832
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-310 540
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			21 033 292
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			19 791 132

jl


Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

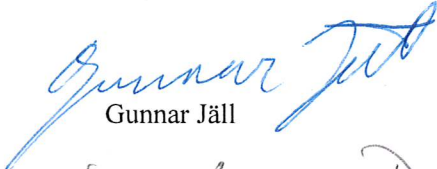
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Not 12 Övriga skulder


	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	6 750	0
Sociala avgifter	3 250	0
Summa övriga kortfristiga skulder	10 000	0

Uppsala 2023-03-27


Sten Lindgren
Ordförande


Gunnar Jäll


Maths Isacsson


Susanne Rosén Hagstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, org.nr 769613-9919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

JK

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 31 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Helene Ellingsen', with a long, sweeping flourish extending to the right.

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor